

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1. 8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. december 1-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti helyiségre szóló bérleti szerződés módosítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés, aktualizálása

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 3. szám** alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője az **Új Start Alapítvány** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.; nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szőke Judit), aki a helyiség birtokába a 2021. május 10. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott pályázaton kívül. A helyiséget a bérlő iroda céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **111.650,- Ft/hó + ÁFA**. A bérlő az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetekre vonatkozó szabályok alapján kötötte meg a bérleti szerződését, a korábban hatályban volt 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat VI. fejezete szerinti tartalommal. A bérleti díja így az első éves beszámolója megtétele után akár közös költség összegű is lehet.

A vízőra nélküli helyiség után fizetendő közös költség összege 16.543,- Ft/hó, amelyet a bérlő fizet a szerződés rendelkezései szerint.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

Az **Új Start Alapítvány** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.; nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szőke Judit) 2021. május 28. napján kelt levelében panaszt tett azzal kapcsolatban, hogy a helyiség csak rendkívül magas áron újítható fel, amelyről előzőleg semmilyen tájékoztatást, vagy támpontot nem kapott. Megjegyzi, hogy a helyiségben közel félmillió forint lesz csak a mellékhelyiség



kialakítása. Mivel a helyiségben nincs fűtés, ezért infrafűtést szeretnének használni, azonban a szolgáltató – függetlenül attól, hogy közhasznú társaságnak minősülnek – ipari áron tud szerződni a bérlővel, így viszont fizetési kötelezettsége közel duplájára emelkedik a lakossági árakhoz képest. A csempék lebontása után az is kiderült, hogy a fal vizesedik. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti szerződésük nem enged lehetőséget bérbeszámításra a cca. 2-3 milliós felújítási költséget a jelenlegi bérleti díj mellett aránytalan terhet ró a bérlőre. Tekintettel arra, hogy a birtokba lépés előtt nem kaptak tájékoztatást (műszaki rajz, leírás), valamint támpontot arról, hogy a felújítás ekkora költségekkel fog járni, valamint arra, hogy a bérleti szerződés megkötése után 10 nappal az új civil kedvezmény alapján töredékéért vehették volna bérbe a helyiséget súlyosan méltánytalannak érzi a bérlő a fizetési kötelezettségét. Levelében felhívja a figyelmet arra, hogy tevékenysége a kerület rászoruló lakosaira terjed ki, programjaikat kizárólag adományokból folytatja. Fentiekre tekintettel kéri, hogy a bérleti díja csökkentésre kerüljön. A bérlőnek 2021. október 31. napjáig bérleti díj tartozása nem mutatkozik.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., a helyiség megtekintésére lehetőséget adott, így nem igaz az állítása, hogy nem rendelkezett a helyiség állapotára, felszereltségére, felújítására vonatkozó információkkal.

A 248/2013. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat korábban hatályban volt VI. fejezet 28. Új kérelmező számára történő bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. A rendelkezés nem enged eltérést, így erre alapozva a bérleti díj nem csökkenthető.

A Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményeiről szóló 264/2021. (V. 20.) számú határozat (továbbiakban: Határozat) 20. pontja alapján a 23/2021. (IX. 21.) számú határozatában úgy döntött, hogy javasolja a kedvezményes bérbeadást a szervezet részére.

A Határozat 20. pontja szerint a kedvezményes bérleti díj megállapítását kérelmező szervezet részére történő új bérbeadás esetén, amennyiben a helyiségbérleti jogához a szervezet versenyeztetési eljáráson kívül jut, a bérleti díj egy éves összege legalább a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 1%-a, de legfeljebb a szervezet előző évi bevételének 3%-a. Nem adható bérbe a helyiség annak a szervezetnek, amely előző évi bevételének 3%-a nem haladja meg a helyiségforgalmi értékének 1%-át. A kedvezményes bérleti díj összege legalább a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege. A bérbeadásról a tulajdonosi joggyakorló bizottság a hatáskörrel rendelkező bizottság véleménye alapján dönt.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. december 3. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott, majd 2021. november 9-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.380.000,- Ft** (530.000,- Ft/m²).

A 264/2021. (V.20.) számú határozat 20. pontja szerint az új kérelmező számára történő bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 1 %-a, vagy az előző évi bevételének 3%-a. A forgalmi érték egy százalékán számolt havi nettó **bérleti díj 20.317,- Ft/hó + ÁFA**. A bérlő 2020. évi bevétele összesen **29.214.000,- Ft** volt, amelynek 3%-ával számolva a havi nettó **bérleti díj 73.035,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti szerződésének módosítását az **Új Start Alapítvánnyal** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113. nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szőke Judit), a 264/2020. (V.20.) számú határozatnak megfelelően **5 év határozott időre, 20.317,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint

közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a határozat II. fejezetében foglalt bérlői kötelezettségeket.

II. A betérés indoka

A döntés célja a helyiség bérleti szerződésének módosítása. A döntés meghozatalával az Önkormányzat a bérlőnek közvetett támogatást ad, amelynek éves mértéke 1.095.996,- Ft. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

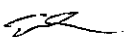
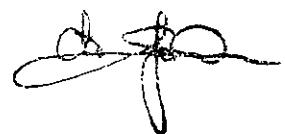
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményekről szóló 264/2021. (V. 20.) számú határozat szerint:

20. A kedvezményes bérleti díj megállapítását kérelmező szervezet részére történő új bérbeadás esetén, amennyiben a helyiségbérleti jogához a szervezet versenyeztetési eljáráson kívül jut, abérleti díj egy éves összege legalább a helyiségÁfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 1%-a, de legfeljebb a szervezet előző évi bevételének 3%-a. Nem adható bérbe a helyiség annak



a szervezetnek, amely előző évi bevételének 3%-a nem haladja meg a helyiségforgalmi értékének 1%-át. A kedvezményes bérleti díj összege legalább a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege. A bérbeadásról a tulajdonosi joggyakorló bizottság a hatáskörrel rendelkező bizottság véleménye alapján dönt.

23. Versenyeztetési eljárás nélkül megszerzett bérleti jog esetén a kedvezményes bérleti díj mértéke a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a helyiség után fizetendő közös költség, vagy üzemeltetési költség összege lehet.

24. A 23. pont szerinti kedvezmény a szervezet részére a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár először és a következő év május 31. napjáig illeti meg. A következő évre szóló kedvezmény biztosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a II. fejezetben foglalt szabályok szerint dönt.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (XII. 01.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 3. szám alatti helyiségre szóló bérleti szerződés módosításáról

A) verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 3. szám alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához az Új Start Alapítvánnyal** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.; nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szőke Judit), a **5 év határozott időre**, iroda céljára, **20.317,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és költségszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosításához, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A szerződésnek tartalmaznia kell az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményekről szóló 264/2021. (V.20.) számú határozatában foglalt feltételeket.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2022. január 31.

B) verzió

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 3.** szám alatti 34924/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához az **Új Start Alapítvánnyal** (székhely: 1086 Budapest, Magdolna utca 5-7. 1. em. 113.; nyilvántartási szám: 01-01-0012579; adószám: 18975154-1-42; képviseli: dr. Szőke Judit), a **5 év határozott időre**, iroda céljára, **20.317,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1) pontjáról tájékoztassa a bérlőt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. november 25.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAITOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	2019. 12. 03. III:
ügyiratszám:	
száma szám:	4B - 576 / 9 / 219
ügyiratszám:	
lapok száma:	lap: 8:

H-1085 Budapest
 József körút 69.
 (70) 941-64-93
 www.ertekbecslesek.com
 info@ertekbecslesek.com
 Fővárosi Bíróság
 Cégjisz: 01-09-942852
 Adósz: 22771393-2-42
 Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
 Iktatószám: JGK-441

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.



szám alatti

34924/0/A/23 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-441
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.
Helyrajzi száma	: 34924/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m ² ár: 511 093 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 790 m ²
Eszmei hányad	: 239 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	23 510 000 Ft
	azaz Huszonhárommillió-ötszáz tízezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 150 000 Ft
	azaz Négy millió-egyszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	18 810 000 Ft
	azaz Tizennyolcmillió-nyolcszáz tízezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 22.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 3.

2019 DEC 10.



CFR-Vagyron Értékelő Kft.
Tudós, József köz 100
1082 Budapest, Magyarországon

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyron-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

[Handwritten signature]
2. oldal
7

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.
Tulajdoni lap szerinti területe:	46 m ²
Helyrajzi száma:	34924/0/A/23
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnoknegyed kerületrészében, a József körutat a Nagy Fuvaros utcával összekötő egyirányú utcában, a Déri Miksa és a Víg utcák által határolt saroktelken elhelyezkedő társasház Víg utca felőli utcafronti földszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcáfronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek első felében épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg földemmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének Víg utca felőli utcáfronti részén helyezkedik el, közvetlen utcai bejárattal. Az épület utcáfronti homlokzata a lábazatnál keskeny műkő burkolattal ellátott, felette kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, szemrevételezéssel megállapítható, hogy felújításban részesült az elmúlt években, a vakolat egységes, a nyílászárók környéki díszítőelemek szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna javítva lett az elmúlt időszakban, így biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az albetét ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség besorolású, kialakítását tekintve egyéb hasznosítása is lehetséges. A két helyiség külön-külön, fa tok- és szárnyszerkezetű, nagy üvegfelületű, megfelelő állapotú utcáfronti bejárattal rendelkezik, melyek bejárati magassága 245 cm, és amely előtt fém rács található. A belső terek padlóburkolatai átlagos, megfelelő állapotban vannak, szerkezeti hibáktól mentesek. A lábazati részen talaj menti ázásból adódó vizesedési nyomok (vakolatmállás, foltosodás, salétromosodás) tapasztalható, a részben csempézett falfelület kerámia burkolata néhol felpúposodott, repedezett.

Közműrendszerek közül a gáz kivételével az összes rendszer kiépített, víz- és villanyóra megtalálható. Fűtési rendszer kiépített, a radiátor hőleadók részben leszerelve, a központi egység nem található, az osztóvezetékek fotózva. Meleg-víz ellátásról nincs információ. A helyiségek belmagassága 488 cm, az utcáfronti bal oldali helyiség teljes egészében fa tartószerkezetű galériával ellátott, amely a másik helyiségből induló lépcsősoron keresztül közelíthető meg, a belső magasság itt a galéria alatt 255 cm, felette 228 cm.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg földem	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, kőporos vakolattal ellátott	felújított

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett, kétszárnyú bejárati ajtó	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	245 cm	magas
Átlagos belmagassága:	488 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású típusajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	radiátor hőleadók, központi rendszer nem fellelhető	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs információ	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, közcsatorna, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata megfelelő állapotú, felújításban részesült az elmúlt időszakban, talaj-menti és felszíni vízesedés jelei nem tapasztalhatóak, az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést.

Albetét:

Az albetét - kialakítása és helyiségtagolása miatt - többértékesen hasznosítható, a két utcafronti bejárat miatt megosztható, szeparálható. Műszakilag és esztétikailag részben felújítandó, részben átlagos állapotú. Közműrendszerek részben kiépítettek, fűtési rendszer működőképességéről nincs információ.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlethelyiség	kerámialap	festett, csempe	20,00 m ²	100%	20,00 m ²
üzlethelyiség	kerámialap	festett	25,70 m ²	100%	25,70 m ²
galéria	padlófilc	festett	20,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
Összesen:			66,00 m ²		46,00 m ²
Összesen, kerekítve:			66 m ²		46 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.


 6. oldal

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téгла épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	790 m ²	
Eszmei hányad:	239	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,89 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 150 000 Ft	, Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .

7. oldal



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Baross utca 87	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	46	27	61	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	31 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvételi ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	490 574	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	3%	-3%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	5%	5%	5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		6%	8%	-3%	5%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		519 397	529 820	515 925	475 618	514 705
Fajlagos átlagár:		511 093 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		23 510 278 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		23 510 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Corvinnegyed, az értékelt ingatlannal nagyságrendileg megegyező műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejáratos üzlet, ingatlan.com/28920956
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

23 510 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-ötszázötzezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	46	38	35	49
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-3%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
Összes korrekció:		-12%	-5%	17%
Korrigált fajlagos alapár:		2 826 Ft/m ² /hó	3 657 Ft/m ² /hó	3 212 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 232 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 232 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 605 658 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	80 283 Ft
Igazgatási költségek:	2%	32 113 Ft
Egyéb költségek:	5%	80 283 Ft
Költségek összesen:	192 679 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	1 412 979 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	20 190 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 190 000 Ft

azaz Húszmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

9. oldal

 14

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	23 510 000 Ft	100%	23 510 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			23 510 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

23 510 000 Ft

azaz, Huszonhárommillió-ötszáz tízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Déri Miksa utca 3. földszint 23.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **23 510 000 Ft**
 azaz **Huszonhárommillió-ötszáz tízezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 22.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. december 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. (519 Budapest, Pf. 415)

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004542559/2019

2019. 11. 20.

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 34924/0/A/23 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER., Déri Miksa utca 3. földszint, asztó: 23.

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

Megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/feél	szobái hányad	tulajdoni tervek
örökéltetés	46	0/0	281/10000	örökéltetés
Béjegyző határozat: 999996/1999/				1016 határozat: 297493/1/2004/04.09.09
örökéltetés	46	0/0	239/10000	örökéltetés
Béjegyző határozat: 297493/1/2004/04.09.09				

1. Béjegyző határozat: 56766/1/1998/97.11.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

Béjegyző határozat, szerzési idő: 56766/1998/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER., Davassy utca 63-67.

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



12. oldal

17

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)Társasháztulajdoni alapító okiratA./ Az ingatlan megjelölése; társasház alapítás

Alulírott a Főv.VIII.ker. Ingatlankezelő Vállalat (Budapest VIII.ker. Baross u. 65-67.) a Budapest 404.sz. tulajdoni lapon 34924. hrsz. alatt felvett 790,20 m² területű, a Magyar Állam tulajdonában és a Főv.VIII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő építési telken a vonatkozó tervek szerint pincéből, földszintből és 4 emeletből álló, a műszaki leírásban részletezettek szerint megépített lakóépületet az 1977. évi 11.sz. tvr. szerint társasházzá alakítja és annak lakásait és az egyéb önálló rendeltetésű helyiségeit jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával értékesíti és a vevők személyi tulajdonába adja.

A társasház megnevezése és címe:
Budapest VIII.ker. Déry Miksa u. 3.

B./ Közös tulajdonban maradó helyiségek, berendezések és szerkezetek

A lakások és a pincében, valamint a földszinten önálló albetétben lévő helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészek, valamint felszerelések és berendezések, továbbá a 34925. hrsz. telkek.

Pince:

I.	Melléklépcsőház	10,50 m ²
II.	Folyosók és közlekedő terek	81,60 m ²
XXV.	Pincerekoszorú	184,00 m ²
XXVI.	8. jelű raktár lépcsőlejáróval	23,00 m ²
XXVII.	1.-7. jelű raktárrelváltós lépcsőlejáróval	209,20 m ²

- 8 -

20. sorszámmal jelölt 404/20. társasházi különlepon
34924/A/20. hrsz. alatti III.em. 22.sz. öröklakás:
2 szoba, előszoba, átjáró, konyha, kamra, WC,
fürdőszoba, összesen: 86,2 m²
Közös tulajdoni hányad: 454/10000.

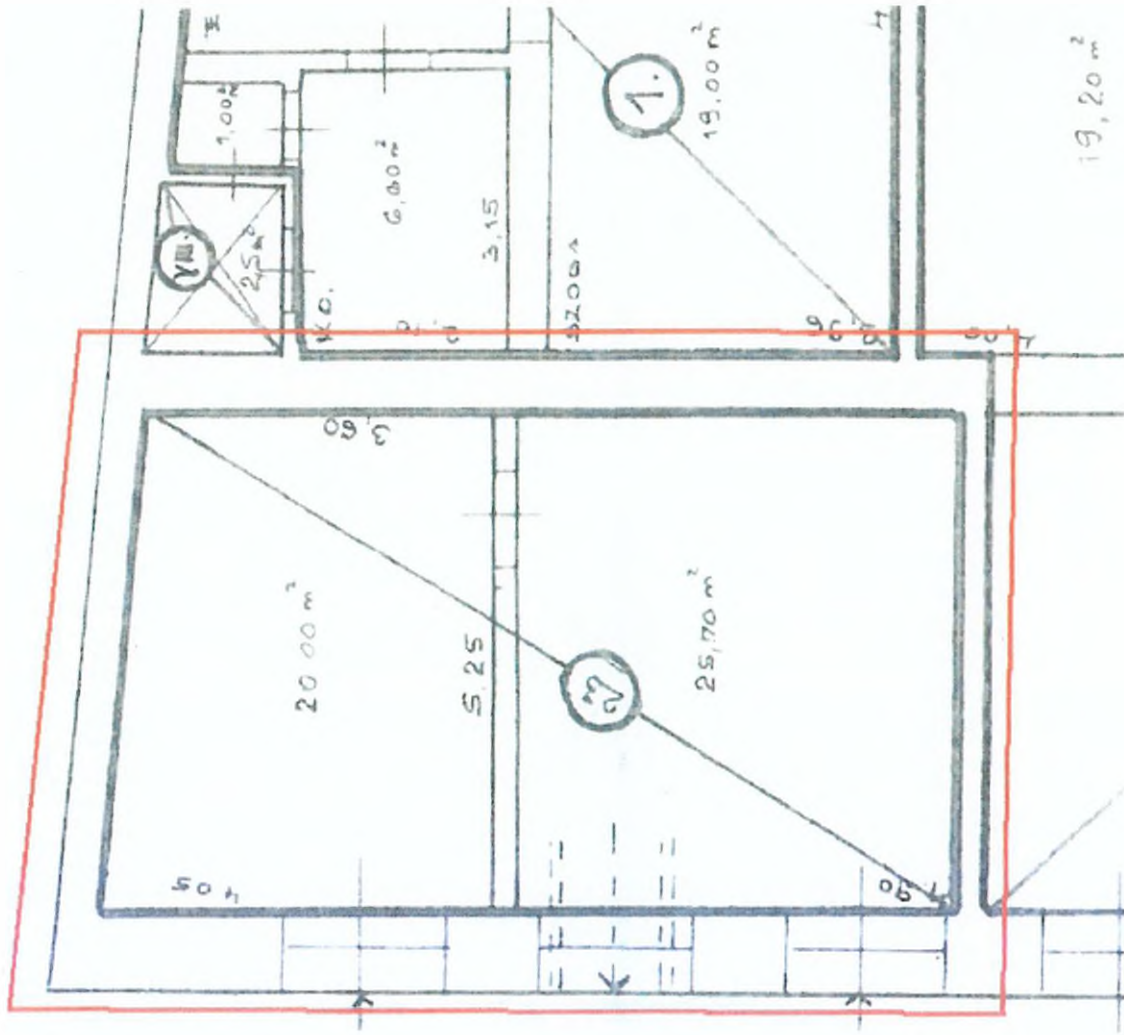
21. sorszámmal jelölt 404/21. társasházi különlepon
34924/A/21. hrsz. alatti III.em. 23.sz. öröklakás:
1 szoba és egy félszoba, konyha, kamra, WC,
összesen: 43,1 m²
Közös tulajdoni hányad: 227/10000.

22. sorszámmal jelölt 404/22. társasházi különlepon
34924/A/22. hrsz. alatti IV.em. 24.sz. öröklakás:
1 szoba, konyha, WC, összesen: 19,2 m²
Közös tulajdoni hányad: 101/10000.

23. sorszámmal jelölt 404/23. társasházi különlepon
34924/A/23. hrsz. alatti földszinti üzlethelyiségek:
1 iroda, 1 rektár, mellékhelyiséggel a Pogány József
utca felőli bejárattal, összesen: 45,7 m²
Közös tulajdoni hányad: 241/10000.

24. sorszámmal jelölt 404/24. társasházi különlepon
34924/A/24. hrsz. alatti földszinti helyiségcsoport:
4 üzlethelyiség, 1 udvari szoba, mellékhelyiségek,
Pogány József utca és a Déry Miksa utca felőli be-
járattal, összesen: 156 m²
Közös tulajdoni hányad: 822/10000.

ALAPRAJZ



$19,20\text{ m}^2$

15. oldal

15. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. utcafronti lábazat



06. homlokzat, lábazat



07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



08. bejáratú ajtó környéke



09. padozat



10. lépcsősor a galériára



11. galéria



12. falszerkezet



13. falszerkezet



14. falszerkezet, vízvételi lehetőség, vízóra



15. fűtésrendszer vezetékei



16. galéria tartószerkezete



17. villanybojler

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Déri Miksa u. 3.
HRSZ: 34924/0/A/23 46 m²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 511.093,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 23.510.000,- Ft
Dátuma: 2019. december 10.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:
Az ingatlan forgalmi értéke:
Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: Új Start Alapítvány

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 530.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 24.380.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2021 NOV 09.

Budapest 2021.


Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



24